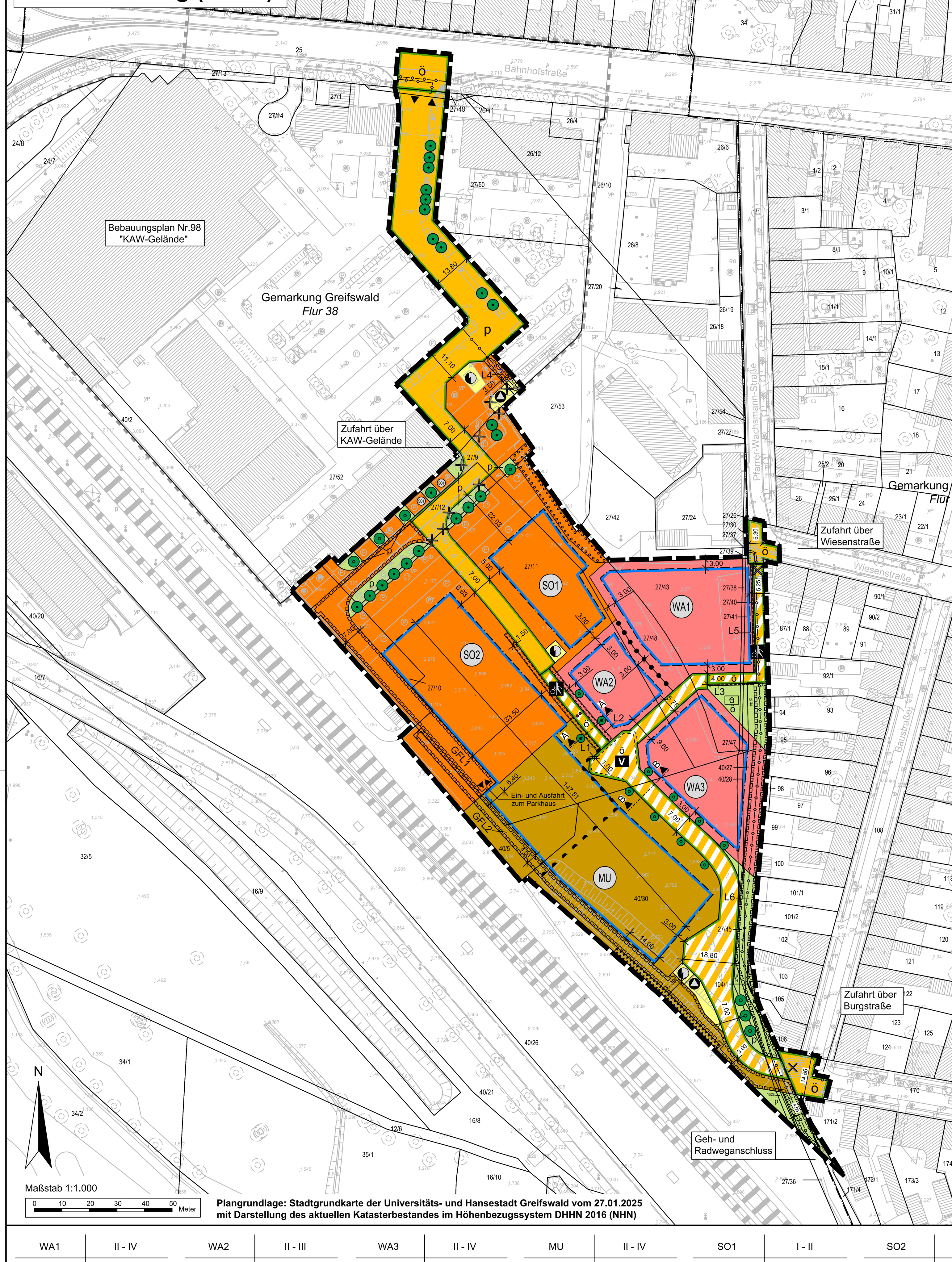
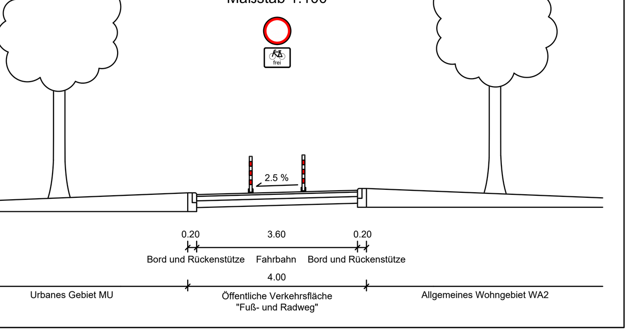
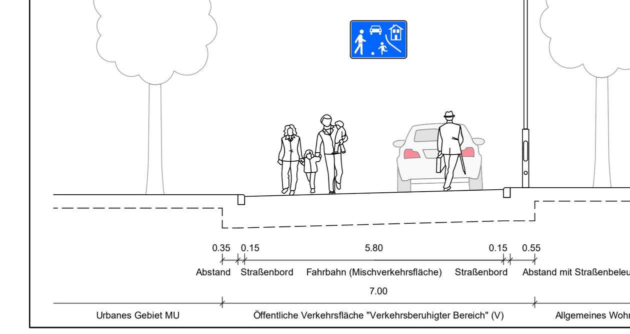
Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27.01.2025 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestandes im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN)

WA1	II - IV	WA2	II - III	WA3	II - IV	MU	II - IV	SO1	I - II	SO2	II - IV
0,4	HBA max. = 13,5 m	0,4	HBA max. = 10,5 m	0,4	HBA max. = 13,5 m	0,8	HBA max. = 17,5 m	0,8	HBA max. = 9,5 m	0,8	HBA max. = 17,5 m
o	E 1 WE pro E	o		o		a				a	





Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- 61/6 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandener Weg / Straße
- vorhandene Bäume
- vorhandener Zaun
- 2.86 vorhandene Geländehöhen in Metern über NHN
- Bahnanlagen
- vorhandener Lampenstandort
- vorhandener Schacht
- vorhandene Parkplätze
- vorhandene Leitungen oberirdisch
- vorhandene Leitungen unterirdisch

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6a und 11 BauNVO)
   - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
   - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
   - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
   - II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - HBA maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (Der Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsanlage rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.)
   - E 1 WE pro E Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Einzelhaus

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)
   - o / a offenene Bauweise / abweichende Bauweise
   - Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
   - Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
   - Zweckbestimmungen bzw. Anlagen und Einrichtungen: Abfall, Elektrizität

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)
   - ö öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - p private Straßenverkehrsflächen
   - ö V öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - ö öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Einfahrt / Ausfahrt
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - ö öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung Spielplatz
   - p private Grünfläche

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
   - Anpflanzen: Bäume
   - Erhaltung: Bäume

8. Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - Anpflanzen: Sträucher

9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
   - Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
   - GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - L Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - L Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB) hier: Fläche für Lärmschutzwand
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene unterirdische Leitung

IV. Hinweise/ Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 "KAW-Gelände"
- entfallende Bäume und Gebäude
- Für die Feuerwehr entnehmbare / klappbare Absperrpfosten
- 1 m-breite Freiräume für die Fahrzeugüberhänge

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
1.1.1. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
1.1.2. Die gewerbliche Nutzung darf 70 % der Geschossfläche des zu errichtenden Gebäudes im urbanen Gebiet MU (ausgenommen Parkhausfläche) nicht überschreiten.
1.1.3. Nicht zulässig sind im urbanen Gebiet MU gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.4. Nicht zulässig sind im urbanen Gebiet MU gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO)
1.2.1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude zulässig, in denen mindestens 33 % der Wohneinheiten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden könnten, errichtet werden.
1.2.3. Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2.4. Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3. Sonstiges Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmung "Einzelhandel / Gastronomie" (§ 11 BauNVO)
1.3.1. Das sonstige Sondergebiet SO1 hat gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung „Einzelhandel / Gastronomie“ und dient der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie der teilweisen Unterbringung des Stellplatzbedarfs der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sowie des teilweisen Stellplatzbedarfs des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 98 "KAW-Gelände".
1.3.2. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO1 gem. § 11 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m²
- Schank- und Speisewirtschaften
- Ebenerdige Stellplätze für die Nutzer der gewerblichen Einrichtungen in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sowie des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 98 "KAW-Gelände".

1.3.3. Mindestens 90 % der Verkaufsfläche im Einzelhandelsbetrieb im sonstigen Sondergebiet SO1 müssen für Lebensmittel genutzt werden.
1.3.4. Im sonstigen Sondergebiet SO1 sind pro Betriebsgebäude mindestens 2.000 m² Grundstücksgröße nachzuweisen.

1.4. Sonstiges Sondergebiet SO2 mit Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büros" (§ 11 BauNVO)
1.4.1. Das sonstige Sondergebiet SO2 hat gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büros" und dient dem Verkauf von Fahrrädern und Fahrrad-Zubehör sowie der Reparatur von Fahrrädern und Fahrrad-Zubehör. Darüber hinaus dient das SO2 der Unterbringung eines Fitnessstudios, einer Physiotherapie-Praxis, von Büros sowie der teilweisen Unterbringung des Stellplatzbedarfs der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 als auch des teilweisen Stellplatzbedarfs des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 98 "KAW-Gelände".
1.4.2. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO2 gem. § 11 BauNVO:
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Fahrradfachmarkt
- Anlagen für sportliche Zwecke - Fitnessstudio
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke - Physiotherapie
- Geschäfts- und Büroflächen
- Ebenerdige Stellplätze für die Nutzer der gewerblichen Einrichtungen in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sowie des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 98 "KAW-Gelände".

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO)
2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
2.1.1. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsanlage rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.
2.1.2. Als Oberkante gilt bei Flachdächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der obersten Außenkante der Dachhaut.
2.1.3. Als Oberkante gilt bei Schrägdächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Dachfirst.
2.1.4. Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Masten, Photovoltaik-Anlagen und sonstige technische Nebenanlagen dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,50 m überschreiten und sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenwand anzuordnen.
2.1.5. Technisch bedingte Dachaufbauten (ausgenommen Photovoltaik-Anlagen) dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
2.1.6. Die festgesetzte maximale Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen darf im Weiteren bei Flachdächern durch Attiken um bis zu 0,60 m und bei begehbaren Flachdächern durch die Höhe von Umwehrungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Für das urbane Gebiet MU sowie das sonstige Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büros" ist die abweichende Bauweise a in der Form festgelegt, dass auch für Baulängen von mehr als 50,00 m die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Balkone in einer Tiefe von max. 2,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen mit einer Breite der Eingangstür zzgl. max. 1,00 m sowie in einer Tiefe von max. 1,50 m.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1. Die südliche Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V) festgesetzt.
5.1.1. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V) ist als Mischverkehrsfläche auszubauen und zu gestalten.
5.1.2. Die nördliche Wendeanlage in der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit 1 m-breiten Freiräumen für die Fahrzeugüberhänge herzustellen. Die zum urbanen Gebiet MU gerichteten Freiräume müssen sich in ihrer Gestaltung von der Fahrbahn unterscheiden und dürfen nicht als Fahrbahn genutzt werden.
5.2. Die nördliche Erschließungsstraße wird als private Straßenverkehrsfläche (p) festgesetzt.
5.2.1. In den Bereichen der privaten Straßenverkehrsfläche (p), in denen keine bestehenden Gehwege vorhanden sind, ist die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche auszubauen und zu gestalten.
5.3. Der Bebauungsplan setzt zwei öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg fest.
5.3.1. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" zwischen dem WA2, SO2 und MU ist als gemeinsamer Fuß- und Radweg mit einer befestigten Fahrbahn und einer Fahrbahnbreite von 3,60 m herzustellen (siehe Straßenquerschnitt A - A).
5.3.2. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" östlich und südlich des WA1 ist mit einer befestigten Fahrbahn und einer Fahrbahnbreite von 3,00 m sowie einem beidseitigen Sicherheitsabstand von mindestens 0,50 m zu festen Einbauten herzustellen.

6. Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzte private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.1. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 besetzten Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung des Parkhauses im urbanen Gebiet MU und somit der gewerblichen Einrichtungen im urbanen Gebiets MU, der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sowie der Flächen im Bebauungsplan Nr. 98 "KAW-Gelände" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nach Maßgabe der baulichen Nutzung. Darüber hinaus dienen die mit dem GFL1 besetzten Flächen der örtlichen Hauptgeh- und Hauptradwegeverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit durch Fußverkehr, besondere Fortbewegungsmittel sowie motorisierten und nicht-motorisierten Zweiradverkehr (ausgenommen Motorräder und Mopeds). Die Flächen des GFL1 umfassen weiterhin das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Darüber hinaus umfassen die Flächen des GFL1 ein Nutzungsrecht für die Feuerwehr und Rettungsdienste.
7.2. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 besetzten Flächen dienen der örtlichen Hauptgeh- und Hauptradwegeverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit durch Fußverkehr, besondere Fortbewegungsmittel sowie motorisierten und nicht motorisierten Zweiradverkehr (ausgenommen Motorräder und Mopeds). Die Flächen des GFL2 umfassen weiterhin das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Des Weiteren umfassen die Flächen des GFL2 ein Nutzungsrecht für die Feuerwehr und Rettungsdienste.
7.3. Das L1, L2, L3, L4, L5 sowie L6 umfassen das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
7.4. Die GFL-Bereiche sowie die L-Bereiche sind von Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m § 86 LBauO M-V i. V. m. BNatSchG)
8.1. Im Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 wird eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.
8.1.1. Die öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" ist für Menschen mit einem Alter von 3 - 18 Lebensjahren herzurichten, zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
8.1.2. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" sind Spielgeräte für Menschen mit einem Alter von 3 - 18 Lebensjahren aufzustellen.
8.2. Abweichungen von den in der Planzeichnung eingetragenen Grünflächenstandorten im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind je Grünfläche um bis zu 4,00 m zulässig.
8.2.1. Bei Abweichungen darf die festgesetzte Gesamtflächengröße aller Grünflächen im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 von 450 m² nicht unterschritten werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 i. V. m. § 1a BauGB)
9.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
9.1.1. Die Planzeichnung setzt 18 Bäume zum Anpflanzen fest. Für die Baumanpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baumarten entsprechend der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
9.1.2. Abweichungen von den in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzstandorten der anzupflanzenden Bäume sind je Baum um bis zu 4,00 m zulässig.
9.1.3. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
9.1.4. Die Planzeichnung setzt 22 Bäume zum Erhalt fest. Der durch die Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
9.1.5. Gem. § 4 Abs. 5 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind Stellplatzanlagen mit mehr als 400 m² Stellplatz- und Fahrgassenfläche durch raumgliedernde Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen. Für diese Stellplatzanlagen ist für je 6 ebenerdige Stellplätze ein geeigneter standortgerechter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 - 7 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
9.1.6. Für die Baumanpflanzungen gem. der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind heimische und standortgerechte Baumarten entsprechend der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzten.

9.2. Jungbaumpflege / Baumqualität
9.2.1. Die anzupflanzenden Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), mit einem Stammumfang von 16-18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10-12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
9.2.2. Innerhalb der ersten 5 Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume regelmäßig zu wässern (angepasst an die klimatischen Bedingungen).
9.2.3. Der Dreibock ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
9.2.4. Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
9.2.5. Innerhalb der ersten 5 Jahre sind die Baumscheiben vor Bodenverdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen. Zur Vermeidung von Konkurrenzbewuchs sind die Baumscheiben entsprechend zu pflegen.

9.3. Pflanzliste
Für die Pflanzgebote sind standortgerechte Bäume und Sträucher aus gebietseigenen Herkünften, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

9.3.1. Baumarten

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Hänge-Birke	Sorbus aria	- Echte Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

9.3.2. Weitere Baumarten für Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)

Abies cephalonica	- Griechische Tanne	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘	- Traubenkirsche
Acer campestre	- Feld-Ahorn		
Betula pendula	- Hänge-Birke	Prunus serrulata ‚Pink Perfection‘	- Zierkirsche
Catalpa bignonioides	- Trompetenbaum		
Calocedrus decurrens	- Weihrauchzeder	Quercus palustris	- Sumpfeiche
Carpinus betulus 'Fasti-giata'	- Säulen Hainbuche	pseudoacacia	
Fraxinus ornus	- Blumenesche	‚Sandraudiga‘	
Ginkgo biloba	- Ginkgo	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans cinerea	- Butternuss	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	Tilia x europaea 'Euchlora'	- Krimlinde
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche		
Pinus peuce	- Mazedonische Kiefer		

9.3.3. Straucharten

Clematis vitalba	- Waldrebe	Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel	Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Cornus mas	- Kornelkirsche	Lavendula spec.	- Lavendel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfeifenstrauch
Corylus avellana	- Gemeine Hasel		
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus spec.	- Weißdorn	Ribes spec.	- Johannisbeere
Deutzia spec.	- Deutzie	Rosa canina	- Hunds-Rose
Hedera helix	- Gemeiner Efeu	Sambucus nigra	- Holunder

9.4. Vermeidungsmaßnahmen

V 1. Reptilienschutzzaun
Das Baufeld ist vor Baubeginn und innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Anfang März bis Mitte Oktober) mit einem Reptilienschutzzaun zu umgrenzen. Der Zaun ist aus undurchsichtiger Folie mit einer Höhe von 40 cm aufzubauen, wobei weitere 10 bis 20 cm Folie im Boden einzugraben sind. Der genaue Verlauf und die Ausführung ist mit der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) festzulegen. Somit wird ein Einwandern von Reptilien ins Baufeld unterbunden. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit in diesem Bereich vorzusehen, von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu setzen. In der Zeit zwischen April und Mitte September ist vor Baubeginn eine erneute Kontrolle auf Zauneidechsen durchzuführen und das Erfordernis zur Herstellung eines Ersatzlebensraumes mit der UNB abzustimmen. Bei Vorkommen von Zauneidechsen ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen, Reptilien sind entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben der UNB abzusammeln und in die Ersatzquartiere zu verbringen. Erst, wenn an mind. drei Fangtagen im Abstand von mind. 2 Tagen keine Tiere mehr gesichtet werden, kann die Baufeldberäumung der betroffenen Flächen beginnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

V 2. Bauzeiteneinschränkung zum Schutz von Brutvögeln
Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Mähen der Ruderalfluren) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 113 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

V 3. Fledermaus- und Insektenschutzmaßnahmen
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ist ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z. B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z. B. Abschaltung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung ist zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

9.5. CEF-Maßnahme
Falls sich im Baubereich Zauneidechsen aufhalten sollten, wird ein Ersatzlebensraum artgerecht hergerichtet und gestaltet. Abgefangene Individuen werden nach Herrichtung der Fläche dort ausgesetzt. Eine regelmäßige Flächenpflege (Mahd) ist zu veranlassen, um ein Zuwachsen der Fläche zu vermeiden. Die Lebensraumstrukturen werden im Bereich des NSG Ladebower Moor an den Trockenhängen hergestellt.

9.6. Minderungsmaßnahmen
Zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:
M 1. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
M 2. Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
M 3. Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

9.7. Unbebaute Grundstücksflächen
9.7.1. Steinbeete und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belag sind nicht zulässig.
9.7.2. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

10. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Die Planzeichnung setzt im sonstigen Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmung "Einzelhandel / Gastronomie" eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Innerhalb dieser Umgrenzung sind Bäume und baumartige Gehölze nicht zulässig.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11.1. Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden.
11.1.1. Grundlage hierzu sind die in der nachfolgenden Tabelle gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts
Urbanes Gebiet MU	69 dB (A) an den zur Bahntrasse gerichteten Gebäudeseiten 66 dB (A) an den zur Verkehrsfläche V gerichteten Gebäudeseiten	70 - 71 dB (A) an den zur Bahntrasse gerichteten Gebäudeseiten 54 - 55 dB (A) an den zur Verkehrsfläche V gerichteten Gebäudeseiten
Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3	60 dB (A) an den zur Verkehrsfläche V sowie zum Gewerbe gerichteten Gebäudeseiten 59 dB (A) auf allen anderen Gebäudeseiten	57 - 59 dB (A) an den zur Verkehrsfläche V sowie zum Gewerbe gerichteten Gebäudeseiten 51 - 56 dB (A) auf allen anderen Gebäudeseiten

11.2. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind im urbanen Gebiet MU sowie im allgemeinen Wohngebiet WA3 schutzbedürftige Räume an den der Bahnanlagenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
11.3. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungsvorrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen.
11.4. Zum Schutz vor Verkehrslärm während der Nachtruhe sind in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sowie im urbanen Gebiet MU ebenerdige Stellplätze mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu einer Gebäudeaußenwand eines Wohngebäudes herzustellen.
11.5. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor Lärm durch technisch bedingte Anlagen ist im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie" die Anbringung von Lüftungsanlagen nur auf den zur privaten Straßenverkehrsfläche (p) gerichteten Gebäudeseiten zulässig.
11.6. Wärmepumpen und sonstige raumlufttechnische Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die maximale Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in den allgemeinen Wohngebieten auf einen Teilbeurteilungspegel von 34 dB(A) begrenzt wird. Die Ermittlung der Zusatzbelastung hat auf Grundlage der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Zusätzlich ist ein Mindestabstand der Anlagen von 3,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze einzuhalten.
11.7. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor beeinträchtigenden Lichteinstrahlungen ist im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie" die Anordnung von Fensterflächen nur auf den zur privaten Straßenverkehrsfläche (p) gerichteten Gebäudeseiten zulässig.
11.8. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 2,50 m über der Oberkante *Gelände Baufeld* festgesetzt.
11.8.1. Die Lärmschutzwand muss mit einer Höhe von 2,50 m errichtet werden und den durch die Wand gehenden A-bewerteten Schall um mehr als 25 dB mindern.

12. Erzeugung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
12.1. Im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie", im sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büros" im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen zu errichten und zur Stromerzeugung zu nutzen, ausgenommen auf den benötigten Dachflächen für andere den zulässigen Nutzungen in den SO, im MU sowie im WA2 und WA3 dienenden technisch bedingten Anlagen.
12.2. Für die Ermöglichung eines begehbaren Umlaufs auf den Dachflächen ist die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen mit einem Abstand von maximal 1,50 m bis zur Innenkante der Attika zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Fassadengestaltung
Die Gesamtlänge der Längsseiten aller Balkone je Geschoss und Gebäudeaußenwand darf 80 % der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

2. Dachgestaltung
2.1. Im B-Plan-Gebiet sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.
2.2. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

3. Begrünung baulicher Anlagen
3.1. Im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie", im sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büros", im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind die Dächer der Hauptgebäude zu begrünen (ausgenommen die benötigten Dachflächen für andere den zulässigen Nutzungen in den SO, im MU sowie in den WA2 und WA3 dienenden technisch bedingten Anlagen).
3.2. Für Dachbegrünungen sind Sedum-Gras-Kräutermischungen zu verwenden.
3.3. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

4. Werbeanlagen
4.1. Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe der Dachtraufe zulässig.
4.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4.3. Sich bewegende Bilder und blinkende Lichtreklamen sind nicht zulässig.

5. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
Grenzabstände zur Grenze zwischen dem urbanen Gebiet MU und dem sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büros" müssen nicht eingehalten werden, da hier ein zusammenhängender Baukörper über beide Baugebiete errichtet wird.

6. Ordnungswidrigkeiten
6.1. Ordnungswidrig gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie gem. § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V abweicht.
6.2. Diese Ordnungswidrigkeit können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR geahndet werden.
6.3. Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer nichtüberbaute Grundstücksflächen nicht wasseraufnahmefähig herstellt und begrünt oder bepflanzt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

III. Technische Baubestimmungen i. V. m. TA Lärm gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85a LBauO M-V

Immissionsschutz
Auf Grund der angrenzenden Bahntrasse muss sichergestellt werden, dass der Immissionsschutz gewährleistet wird. Aus diesem Grund muss die Länge des zusammenhängenden Gebäudes im urbanen Gebiet MU und im sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büros" mindestens 140,00 m betragen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 6a BauGB

1. Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Risikogebiet im Sinne § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Das Plangebiet liegt teilweise unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 3,40 m NHN gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand“ des „Regelwerks Küstenschutz M-V“ (einschließlich eines Vorsorgemaßes von 1 m bis 2120 zur Berücksichtigung des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs) und ist damit als Risikogebiet im Sinne § 78b Absatz 1 WHG nach HWRM-Richtlinie zu betrachten.

3. Niederschlagswasserbeseitigung
Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 1 und 2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.

V. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Auf Grund nicht geeigneter örtlicher Bedingungen ist die Niederschlagsentwässerung in Form von örtlicher Versickerung im B-Plan-Gebiet Nr. 113 nicht möglich und deswegen nicht gestattet. Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d. h. das Niederschlagswasser ist über den privaten Regenwasserkanal ("Alter Kanal") ordnungsgemäß abzuführen.

2. Abwasserbeseitigung
Die Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Abwasserbeseitigungssatzung) ist zu beachten.

3. Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung
Die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, rechtskräftig seit 19.03.2019, ist in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung anzuwenden und bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

4. Kampfmittel
Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des B-Plan-Gebietes Nr. 113 vorhanden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass trotzdem Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung
Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden.
(Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. 1, S. 1283)

6. Gefahrstoffermittlung
Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. Altlasten vorgefunden werden, wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im / am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teer- und PAK-haltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Aufragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)). Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind diese gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen.
Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gemäß Gefahrstoffverordnung i. V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales sowie der Bau BG anzuzeigen.

7. Auflagen Abfall
Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist nicht zulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit unverwertbaren Bauabfällen vermischt werden.
Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung (AwS)), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

8. Lagerung wassergefährdender Stoffe.
Das Plangebiet liegt teilweise unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 3,40 m NHN gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand“ des „Regelwerks Küstenschutz M-V“ (einschließlich eines Vorsorgemaßes von 1 m bis 2120 zur Berücksichtigung des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs) und somit teilweise im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. In dem hochwassergefährdeten Bereich sollte keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erfolgen (Risikogebiet im Sinne § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) nach HWRM-Richtlinie).

9. Klimawandelanpassung
Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Die kurzzeitige Überstauung von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden an Bauwerken führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

10. Verkehr
Um nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 113 eine gute Verkehrstauglichkeit auf dem Parkplatz des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 98 "KAW-Gelände" zu erreichen, ist es erforderlich auf dem Parkplatz ein Einbahnstraßensystem mit Fahrtrichtung gegen den Uhrzeigersinn zu etablieren.
Die Wegeführung in der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" östlich und südlich des WA1 verläuft in einem Bereich rechtwinklig. Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser öffentlichen Verkehrsfläche mittels verkehrsrechtlicher Anordnung eines entsprechenden Verkehrszeichens auf mögliche Gefahren durch die rechtwinklige Wegeführung hingewiesen werden muss.

11. Wasserwirtschaft
Die Artikel 1 und 4 der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL), die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsgebot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen, sind einzuhalten. Zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge / Belastungen ist das Minderungspotenzial bereits an der „Quelle“ zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen. Es wird empfohlen im Zuge der Erschließungsplanung für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt die Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3 -1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblatt-102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

12. Begrünung der Verkehrsflächen
Zur Schaffung von Aufenthaltsqualität sowie als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme wird empfohlen in der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" am Fahrbahnrand eine geeignete Anzahl an Grünflächen herzustellen.

13. Brandschutz - Hydranten
Um im Brandfall die Verkehrsführung nicht zu beeinträchtigen sowie zur Verhinderung, dass Hydranten durch abgestellte Fahrzeuge blockiert werden, sollen Hydranten für Löschangriffe in Brandfällen nicht innerhalb der Fahrbahnen der Straßen angeordnet werden. Hydranten müssen in einem Abstand von maximal 150 m zueinander angeordnet werden.

14. Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird empfohlen, für Nebenflächen wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen sickerfähige Beläge (z. B. Rasengittersteine, fugenoffenes Pflaster, Dränbeton) mit vegetationsfreundlichem Aufbau zu verwenden. Diese müssen eine dauerhafte Griffigkeit und Tragfähigkeit auch bei Nässe gewährleisten.

15. Sonstiges
Für diese Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023) anzuwenden. Die zur Anwendung kommenden technischen Bestimmungen und DIN-Normen können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Am Markt 15 / Stadthaus eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 17.07.2017 gefasst und am 29.09.2017 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Am 25.02.2022 wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB im „Greifswalder Stadtblatt“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist, beginnend mit Ablauf des Erschei-nungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.

3. Mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 17.07.2017 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dieser Beschluss wurde am 25.02.2022 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

5. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 22.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie dessen Begründung ohne Umweltbericht mit Anlagen im Internet unter der Adresse -https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/auslegungen/oeffentlichkeits-und-behoerdenbeteiligung-in-der-bauleitplanung/ in der Zeit vom 04.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024.

   Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald zur Einsicht zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

   Die Veröffentlichung ist am 22.03.2024 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die zur Veröffentlichung bestimmten Unterlagen wurden in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse
   - https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/ - eingestellt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2024 gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Veröffentlichung (Ziff. 6) geändert worden. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB durch erneute Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie dessen Begründung ohne Umweltbericht mit Anlagen im Internet unter der Adresse -https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/auslegungen/oeffentlichkeits-und-behoerdenbeteiligung-in-der-bauleitplanung/ in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025.

   Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald zur Einsicht zu folgenden Zeiten erneut öffentlich ausgelegen:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

   Die erneute Veröffentlichung ist am 25.04.2025 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die zur erneuten Veröffentlichung bestimmten Unterlagen wurden in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse
   - https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/ - eingestellt.

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.2025 gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB erneut beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den 10.03.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 03.03.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 03.03.2026 — gez. A. Mann, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

11. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2025 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 08.12.2025 gebilligt.

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den 10.03.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

14. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zur Anwendung kommenden Bestimmungen und DIN-Normen auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.03.2026 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

   In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V Nr. 13 vom 11.06.2024, S. 270; berichtigt GVOBl. M-V Nr. 14 vom 28.06.2024, S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Nr. 7 vom 28.03.2025, S. 130), hingewiesen worden.

   Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im „Greifswalder Stadtblatt“ in das Internet unter der Adresse - https://www.greifswald.de/bekanntmachungen - eingestellt.
   Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit der Begründung auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse
   - https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/baurecht/ - sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal - eingestellt.

   Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.03.2026 in Kraft getreten.

Greifswald, den 16.04.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Nr. 7 vom 31.03.2025, S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 08.12.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

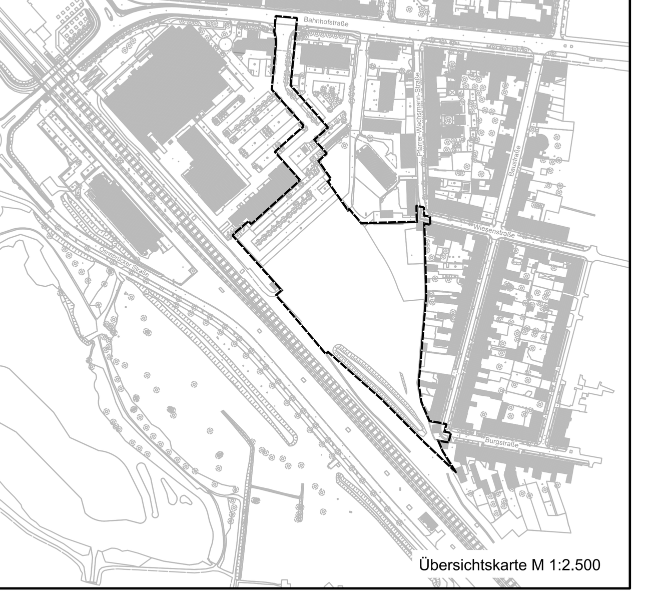
Greifswald, den 16.04.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 113 - KAW-Gelände Süd-Ost -

Gemarkung Greifswald, Flur 38 und 41

Satzung **M 1:1000**



Übersichtskarte M 1:2.500

bearbeitet:	J. Wilke	Stadtbauamt Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
begleitet durch:	IPO GmbH	Markt 15
Datum:	21.10.2025	17489 Greifswald